

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Xuyên,
huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030
(Ban hành theo Quyết định số: 1539 /QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024
của UBND huyện Văn Quan)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với mọi đối tượng cá nhân, tập thể liên quan tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án, đồ án và công trình nằm trong phạm vi địa giới hành chính xã Tú Xuyên, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn. Mọi hoạt động phải tuân thủ quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất

1. Ranh giới, phạm vi quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tú Xuyên, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn; quy mô diện tích 4.791,65ha.

Vị trí:

- Phía Đông giáp xã Bình Phúc và thị trấn Văn Quan - huyện Văn Quan.
- Phía Tây giáp xã Lương Năng - huyện Văn Quan và xã Tân Văn - huyện Bình Gia.
- Phía Nam giáp xã Tri Lễ và xã Bình Phúc - huyện Văn Quan.
- Phía Bắc giáp xã Hòa Bình - huyện Văn Quan và xã Hồng Thái huyện Bình Gia.

2. Tính chất, chức năng, kinh tế chủ đạo của xã

- Xã Tú Xuyên có những tính chất sau:
 - + Là đơn vị hành chính trực thuộc huyện Văn Quan.
 - + Là khu vực có vị trí và ý nghĩa chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng, kinh tế chính trị.
- Cơ cấu kinh tế: Nông - Lâm nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp.

CHƯƠNG II

KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CÁC PHÂN KHU CHỨC NĂNG VÀ CÔNG TRÌNH TRỌNG ĐIỂM

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

* Khu vực cải tạo:

- Khuyến khích tổ chức không gian, xây dựng công trình kế thừa bản sắc và

kiến trúc truyền thống: Trong khuôn viên đất ở có nhà chính, nhà phụ (bếp, kho, sản xuất phụ...).

- Các công trình phụ riêng biệt, có sân vườn....
- Dịch chuyển các điểm dân cư tự phát, manh mún, nhỏ lẻ vào các khu vực ở tập trung có điều kiện thuận lợi về hạ tầng, tạo điều kiện tốt cho sinh hoạt và sản xuất.

* Khu vực xây dựng mới:

- Diện tích ở tối thiểu đạt 10m²/người trở lên. Diện tích tối thiểu một căn nhà từ 30m² trở lên. Đối với hộ đơn thân, diện tích tối thiểu một căn nhà từ 18m² trở lên.

- Hình thái kiến trúc nhà ở:

+ Các công trình phụ trợ (bếp, nhà tiêu, chuồng trại chăn nuôi...) phải được bố trí đảm bảo vệ sinh, thuận tiện cho sinh hoạt, thu gom các loại chất thải (nước thải và chất thải rắn); Kiến trúc, mẫu nhà ở phù hợp với phong tục, tập quán, lối sống của địa phương.

+ Mật độ xây dựng (TNT):

Diện tích lô đất (m ²)	90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	00	80	70	60	50	40

+ Chiều cao tầng: khuyến khích ≤5 tầng

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, chợ, nhà văn hóa,...

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Trường mầm non:

+ Diện tích đất xây dựng: ≥12m²/cháu

+ Tầng cao: 1 – 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng ≤ 40%.

+ Diện tích cây xanh ≤ 40%.

- Trường tiểu học

+ Diện tích đất xây dựng: ≥10m²/cháu.

+ Tầng cao: 1 - 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng ≤40%.

+ Diện tích cây xanh ≥40%.

- Trường trung học cơ sở

+ Diện tích đất xây dựng: ≥10m²/cháu.

- + Tầng cao: 1 - 3 tầng.
- + Mật độ xây dựng $\leq 45\%$.
- + Diện tích cây xanh $\geq 30\%$.
- *Trạm y tế:*
 - + Tầng cao: 1 - 3 tầng.
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu : $\geq 500\text{m}^2$ đối với trạm y tế không có vườn thuốc $\geq 1000\text{m}^2$ đối với trạm y tế có vườn thuốc
 - + Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 60\%$.
 - + Diện tích cây xanh: $\geq 45\%$
- *Trụ sở UBND:*
 - + Tầng cao: 1 - 3 tầng.
 - + Diện tích xây dựng: $\geq 1.000 \text{ m}^2$.
 - + Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 40\%$.
 - + Mật độ cây xanh: $\leq 30\%$
- *Trụ sở Công an, trụ sở Ban Chỉ huy quân sự xã*
 - + Diện tích xây dựng: $\geq 1.000 \text{ m}^2$.
 - + Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 40\%$.
 - + Mật độ cây xanh: $\leq 30\%$
- *Nhà văn hóa:*
 - + Tầng cao: 1 - 3 tầng.
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
 - + Mật độ cây xanh: $\leq 30\%$
- *Điểm phục vụ bưu chính viễn thông*
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu : $150\text{m}^2/\text{điểm}$

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp ...

- Cho phép xây dựng các công trình hạ tầng thiết yếu phục vụ sản xuất. Không xây dựng các công trình dân dụng trên khu vực sản xuất.
- Không sử dụng nước thải, chất thải sinh hoạt để phục vụ sản xuất.
- Sử dụng các hóa chất nông nghiệp tuân thủ đúng các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường và an toàn thực phẩm.
- Chất thải rắn sau sản xuất phải được thu gom, xử lý theo quy trình, không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Tổ chức điểm thu gom, tập kết sản phẩm kết hợp khu vực vệ sinh sau sản xuất trên tuyến trục chính nội đồng.

+ Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường (ATMT). Khoảng cách từ nhà ở tới các khu vực chăn nuôi, sản xuất, kho chứa hóa chất bảo vệ thực vật phải > 200m.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ...

- Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình;

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông;

- Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng $\geq 10m$;

- Trong khoảng cách ATMT chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác;

- Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng.

Điều 6. Đất cây xanh, thể dục thể thao

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

- Cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Thể dục thể thao:

+ Tầng cao tối đa: 1 - 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Chỉ giới xây dựng: $\geq 3m$.

Điều 7. Các khu vực danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử văn hóa...

Bảo vệ và tôn tạo các di sản văn hóa, lịch sử, các công trình kiến trúc, cảnh quan có giá trị đã được xếp hạng. Các công trình được cải tạo nâng cấp hoặc phá dỡ để xây lại, hoặc xây thêm mới phải phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

Các khu vực đất ANQP được quản lý theo hiện trạng và quy hoạch đất ANQP được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất khác sang đất an ninh quốc phòng được thực hiện theo quy định của pháp

luật. Quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp yêu cầu nhiệm vụ ANQP, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được phê duyệt.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông

* Tuyến đường trục xã : Định hướng nâng cấp, mở rộng, cứng hóa đạt tiêu chuẩn đường cấp A giao thông nông thôn, mặt đường 3,5m, nền đường 6,5m kết cấu BTXM đạt 100%.

* Tuyến đường trục thôn : Định hướng nâng cấp, mở rộng, cứng hóa đạt tiêu chuẩn đường cấp B giao thông nông thôn, mặt đường 3,5m, nền đường 5m kết cấu BTXM.

* Tuyến đường ngõ xóm : Định hướng nâng cấp, mở rộng, cứng hóa đạt tiêu chuẩn đường cấp C giao thông nông thôn, mặt đường 3m, nền đường 4m kết cấu BTXM.

+ Các tuyến đường trục xã, trục thôn: Hành lang an toàn giao thông 4m.

+ Trong phạm vi đất hành lang an toàn đường bộ được tạm thời sử dụng vào mục đích nông nghiệp, quảng cáo nhưng không được làm ảnh hưởng đến an toàn công trình, an toàn giao thông đường bộ. Việc đặt biển quảng cáo trên đất hành lang an toàn đường bộ phải được cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản.

2. Cấp điện: Nguồn cấp, mạng lưới cấp

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho xã Tú Xuyên được lấy từ trạm 110kV Văn Quan.

- Lưới điện: Cải tạo, nâng cấp các tuyến điện áp 35kV, 22kV theo đề án phát triển của ngành điện.

- Các trạm biến áp hạ áp: đối với các trạm biến áp không có tường, rào bao quanh, hành lang an toàn bảo vệ là 2m. đối với các trạm biến áp có tường, rào bảo vệ bao quanh, chiều rộng hành lang an toàn đến mặt ngoài tường hoặc hàng rào.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp.

- Mạng lưới cấp nước sạch phải đảm bảo các nguyên tắc:

+ Cung cấp nước liên tục và chắc chắn đến mọi đối tượng dùng nước trong phạm vi toàn xã.

+ Các tuyến đường ống được thiết kế theo đường ngắn nhất đến khu dân cư.

+ Đảm bảo tính kinh tế của dự án (chi phí xây dựng, quản lý nhỏ nhất).

+ Mạng lưới cấp nước sẽ sử dụng đường ống đi ngầm từ trạm xử lý nước sạch tập trung theo các tuyến đường giao thông để cấp nước cho các hộ sử dụng ở các thôn xóm.

4. Thoát nước mưa, nước thải:

- Phương án thoát :

+ Hệ thống thoát nước mưa hỗn hợp (cống, rãnh, ao, hồ, kênh mương...); chủ yếu là thoát nước tự chảy, đảm bảo không úng ngập cục bộ.

+ Các điểm dân cư ở nông thôn tập trung phải có hệ thống thoát nước mưa và nước thải, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, hợp vệ sinh;

+ Cần tận dụng các ao, hồ, kênh, rạch, để thoát nước và làm sạch nước thải tự nhiên. Cho phép sử dụng hệ thống thoát nước mưa để thoát nước thải đã xử lý qua bể tự hoại;

+ Tối thiểu phải thu gom đạt 85% lượng nước cấp để xử lý.

- Mạng lưới thoát nước

+ Mạng lưới thoát nước thiết kế theo hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất, có xử lý nước thải tại nguồn phát sinh.

+ Nước thải sinh hoạt từ các khu công cộng: Phải xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn sẽ xử lý bằng bể biogas, tạo năng lượng để đun bếp, thắp sáng.

+ Hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp là hệ thống thoát nước riêng (tách riêng nước thải sản xuất với nước mưa). Nước thải sản xuất phải xử lý theo QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp .

5. Quản lý chất thải rắn, nghĩa địa và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn:

+ Phương án thu gom vận chuyển: Tổ chức thu gom, phân loại và chôn lấp chất thải rắn vô cơ từ các hộ gia đình và các cơ sở sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản. Không được xả phân trực tiếp xuống hồ, ao.

+ Điểm thu gom: Tổ chức bố trí các điểm thu gom rác thải trong từng thôn và trạm trung chuyển rác thải cho xã.

- Nghĩa trang, nghĩa địa

+ Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

+ Trong vùng ATMT của các công trình thuộc nghĩa trang, nghĩa địa chỉ được tổ chức các hoạt động canh tác nông, lâm nghiệp, quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, cung cấp, truyền tải điện, xăng dầu, khí đốt, hệ thống thoát nước, XLNT và các công trình khác thuộc nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, không được bố trí các công trình dân dụng khác

+ Khoảng cách ATMT của nghĩa trang, nghĩa địa quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định tại Bảng sau:

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly là			
	Kh u huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Kh u huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng
Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung	1000 m	500 m	100 m	500 m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung	1500 m	1000 m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200 m	200 m	200 m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)	300 m	300 m	100 m	-

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn:

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Đảm bảo phù hợp với tập quán, văn hóa và hài hòa với cảnh quan khu vực. Không nên dùng quá nhiều màu sắc cho một công trình. Trong cùng ô đất nên có màu sắc đồng nhất. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, ao hồ. Đối với khu ở mới kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

- Cảnh quan: Tường rào nhà ở riêng lẻ trong khu vực nông thôn giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%. Tường rào giáp ranh đất lân cận có thể xây đặc. Khuyến khích xây dựng cây xanh sân vườn trong khuôn viên nhà tạo không gian thoáng mát cho khu vực.

CHƯƠNG III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 12. Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường,

Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND xã Tú Xuyên và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Xuyên, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021 – 2030 được phê duyệt.

Điều 13. Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã **Tú Xuyên**, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030 và Quy định quản lý xây dựng này được ấn hành và lưu tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết:

- UBND huyện Văn Quan;
- Các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
- UBND xã Tú Xuyên.